

3^{er} Encuentro por la Vivienda y la Ciudad



2025



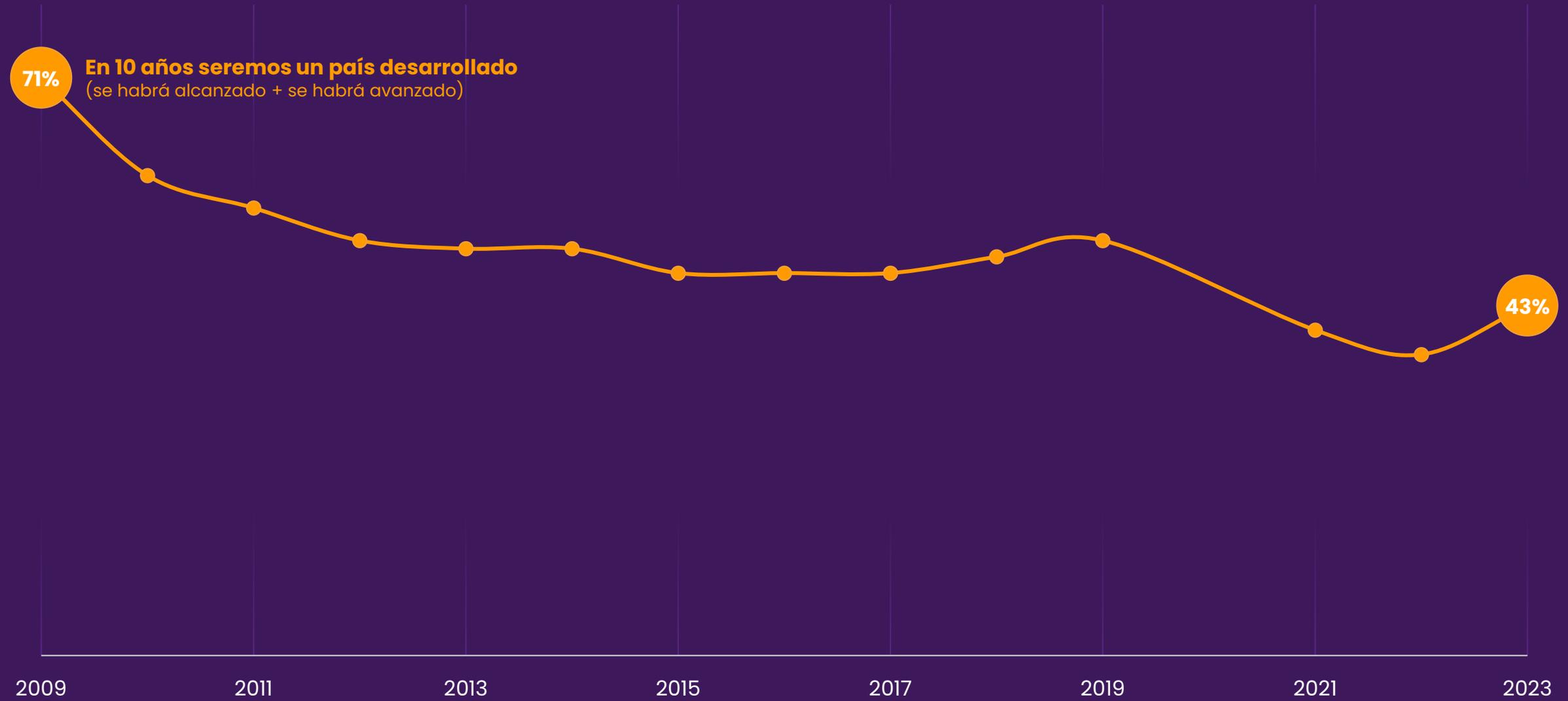
¿Por qué en Chile los
campamentos se llaman
campamentos ?



Porque en Chile
el futuro es con casa.



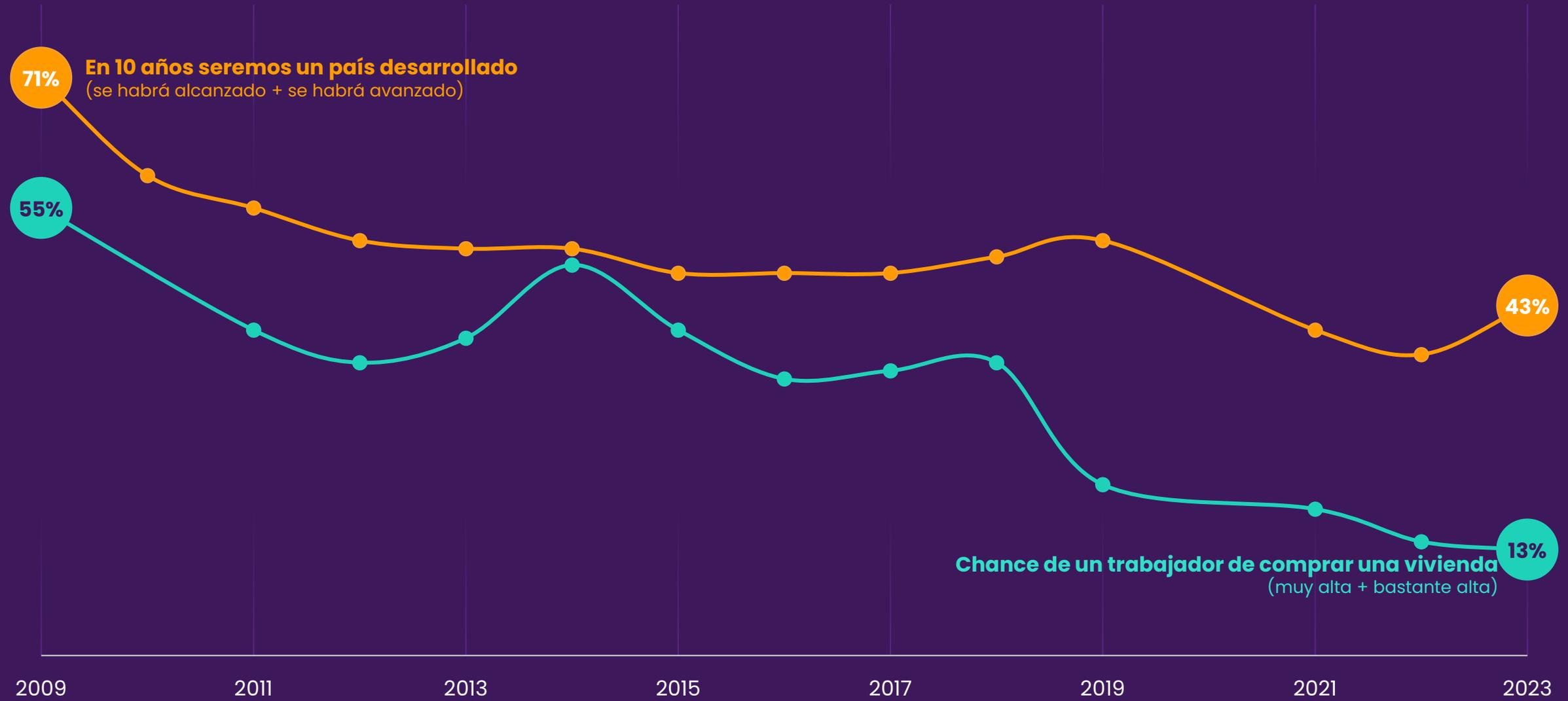
El futuro parece alejarse...



Fuente: elaboración propia en base a datos Encuesta Bicentenario UC (2009-2023)



...y la casa también.

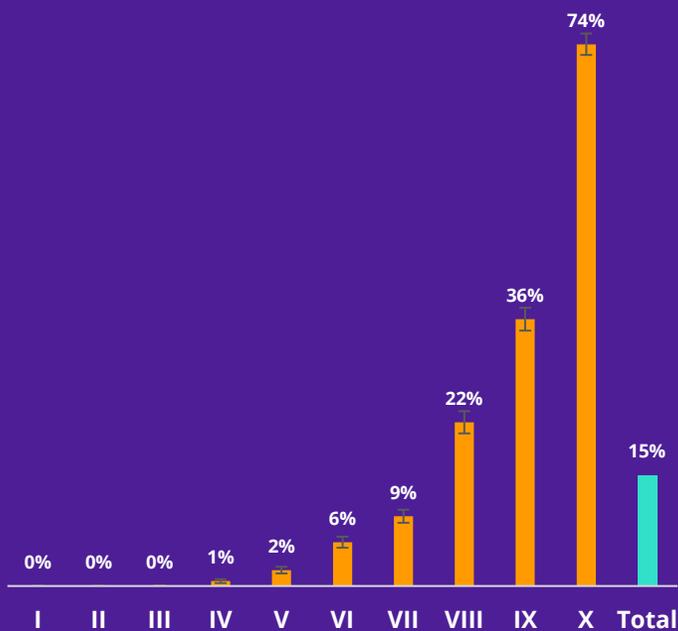


Fuente: elaboración propia en base a datos Encuesta Bicentenario UC (2009-2023)

...y la casa también.

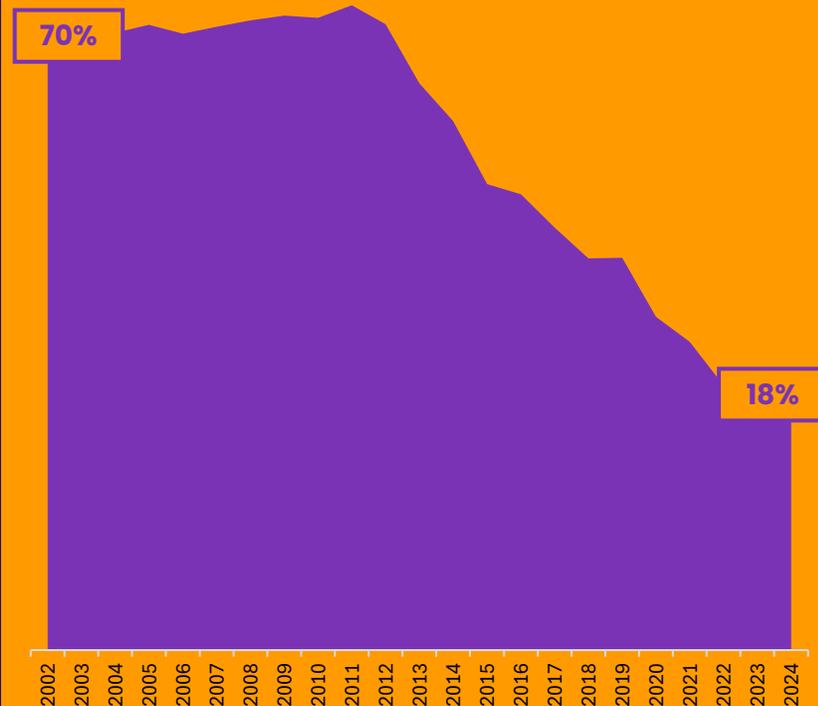
Inestabilidad económica

% de hogares por decil de ingresos que cumplen condiciones para acceder a un crédito hipotecario para una vivienda adecuada



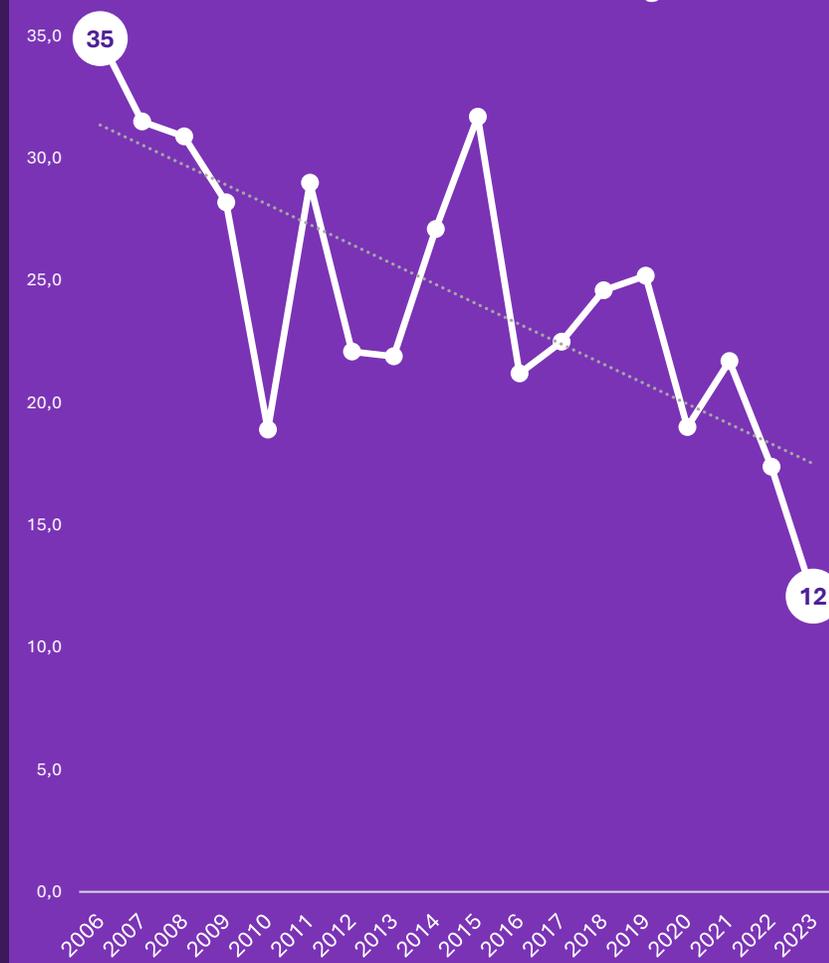
Falta de planificación

% de la población que vive en comunas con planificación actualizada



Permisología

Permisos de edificación cada 1.000 hogares.





UNA
CASA
NO ES UNA
CASA









Todos
vivimos



en algún lugar



hogares en Chile(MM)

2002
4,3

2023
7,0





hogares en Chile(MM)

2002

4,3

2023

7,0



1,5

**demanda social
por vivienda**





2035

8,5

hogares en Chile(MM)

2023

7,0

hogares proyectados (MM)

2002

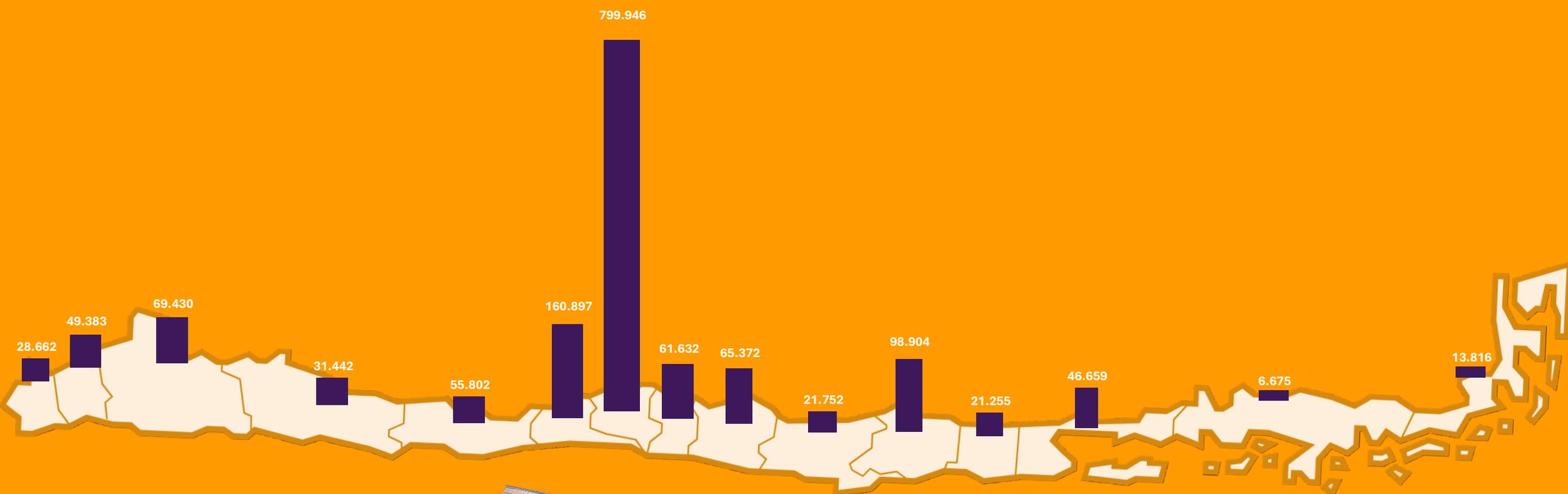
4,3



1,5

demanda social por vivienda



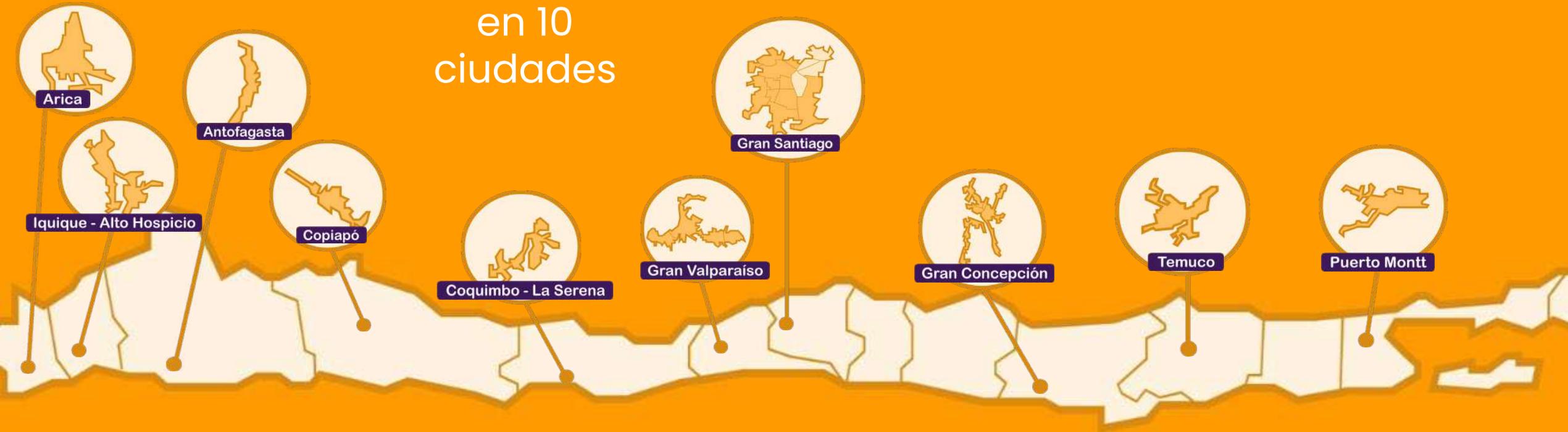


1,5 demanda social por vivienda



70%

en 10
ciudades



1,5 demanda social
por vivienda





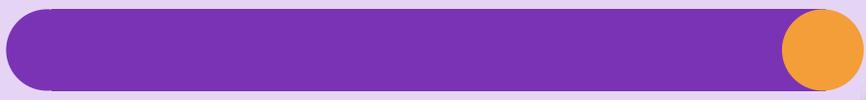


decisiones de
corto plazo



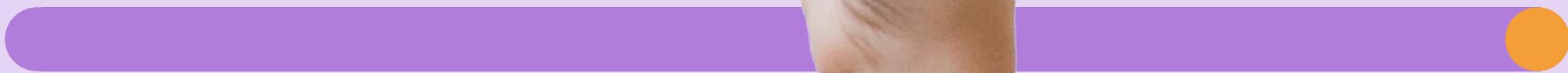


metas de
mediano plazo





impacto en el
largo plazo



100 x 10000 x 10



1

Nuestra
Casa

2

Arriendo
Asequible

3

Polos de
Oportunidad

4

Zonas de
emergencia





1 Nuestra Casa

Acceso al crédito de los hogares de sectores medios.

2

Arriendo Asequible

3

Polos de Oportunidad

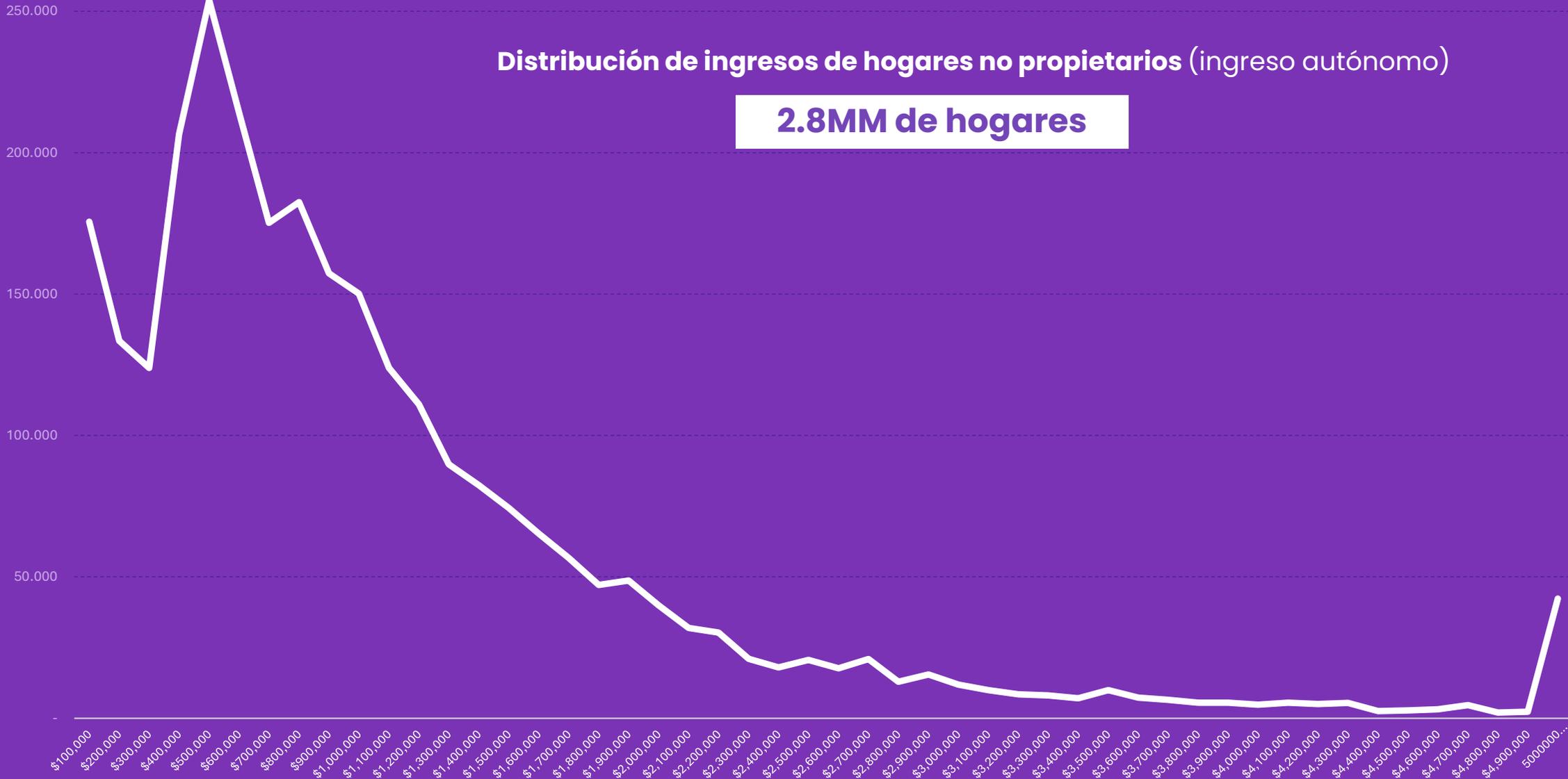
4

Zonas de Emergencia

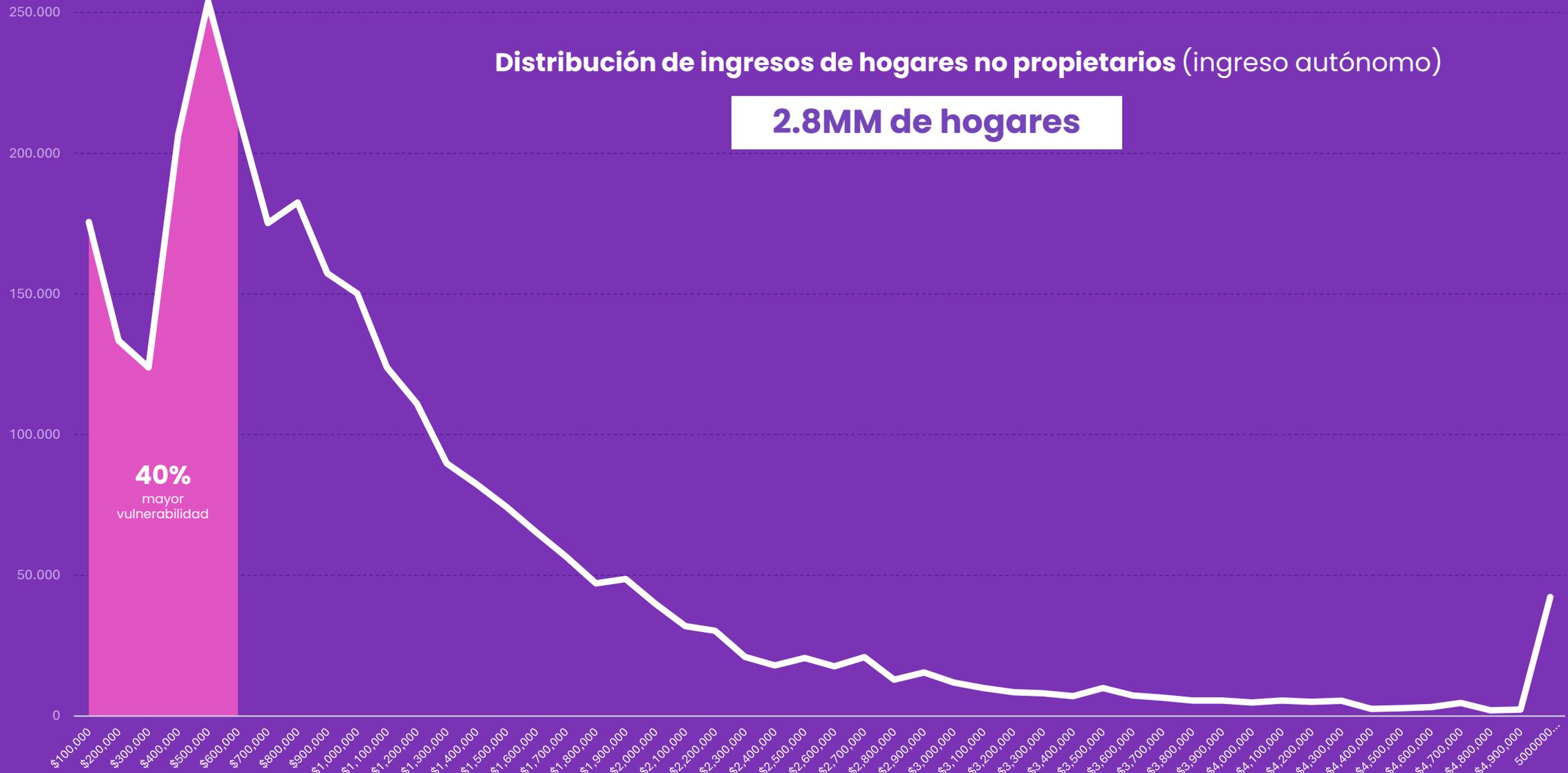
Nuestra Casa

Distribución de ingresos de hogares no propietarios (ingreso autónomo)

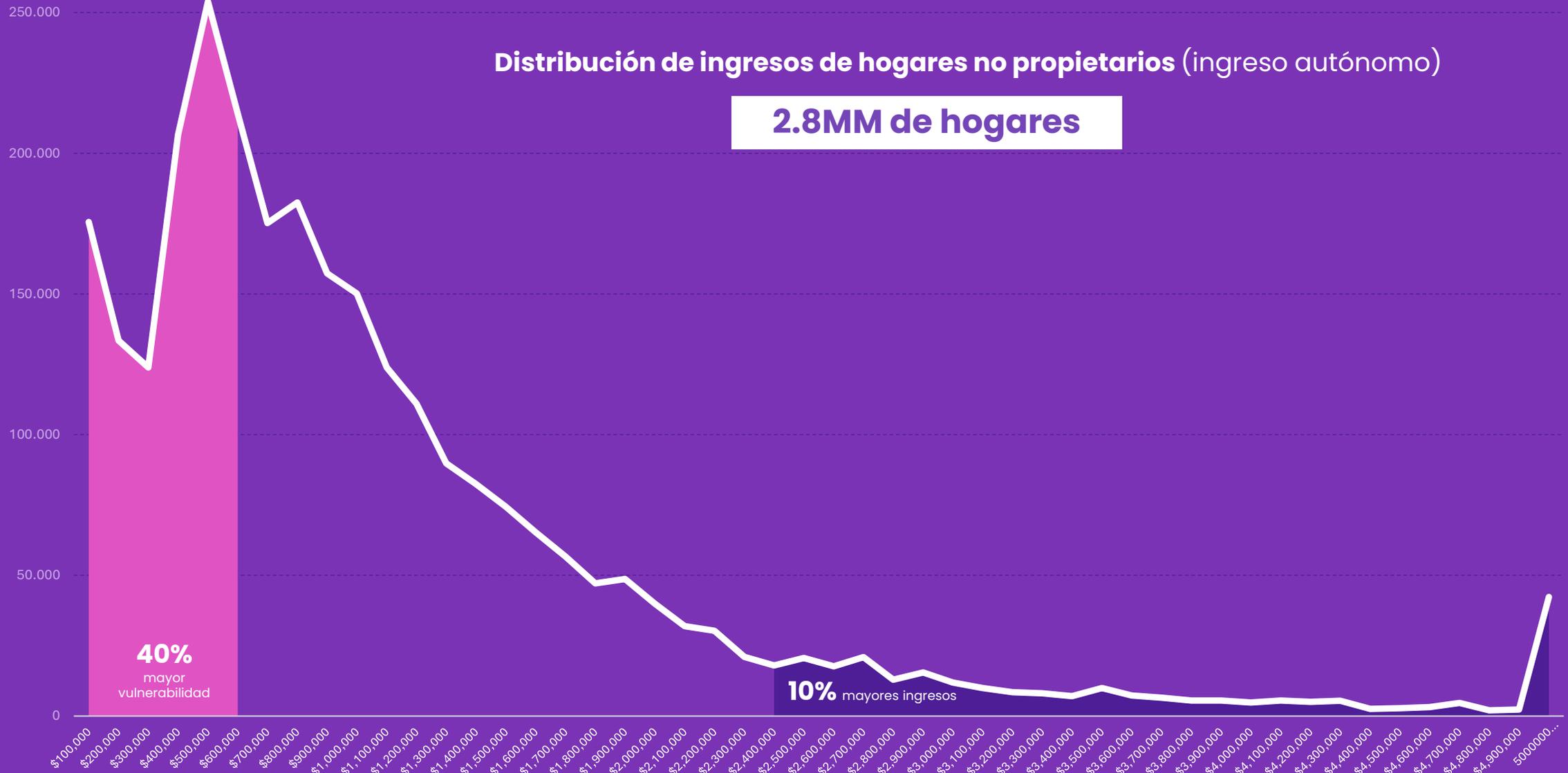
2.8MM de hogares



Nuestra Casa

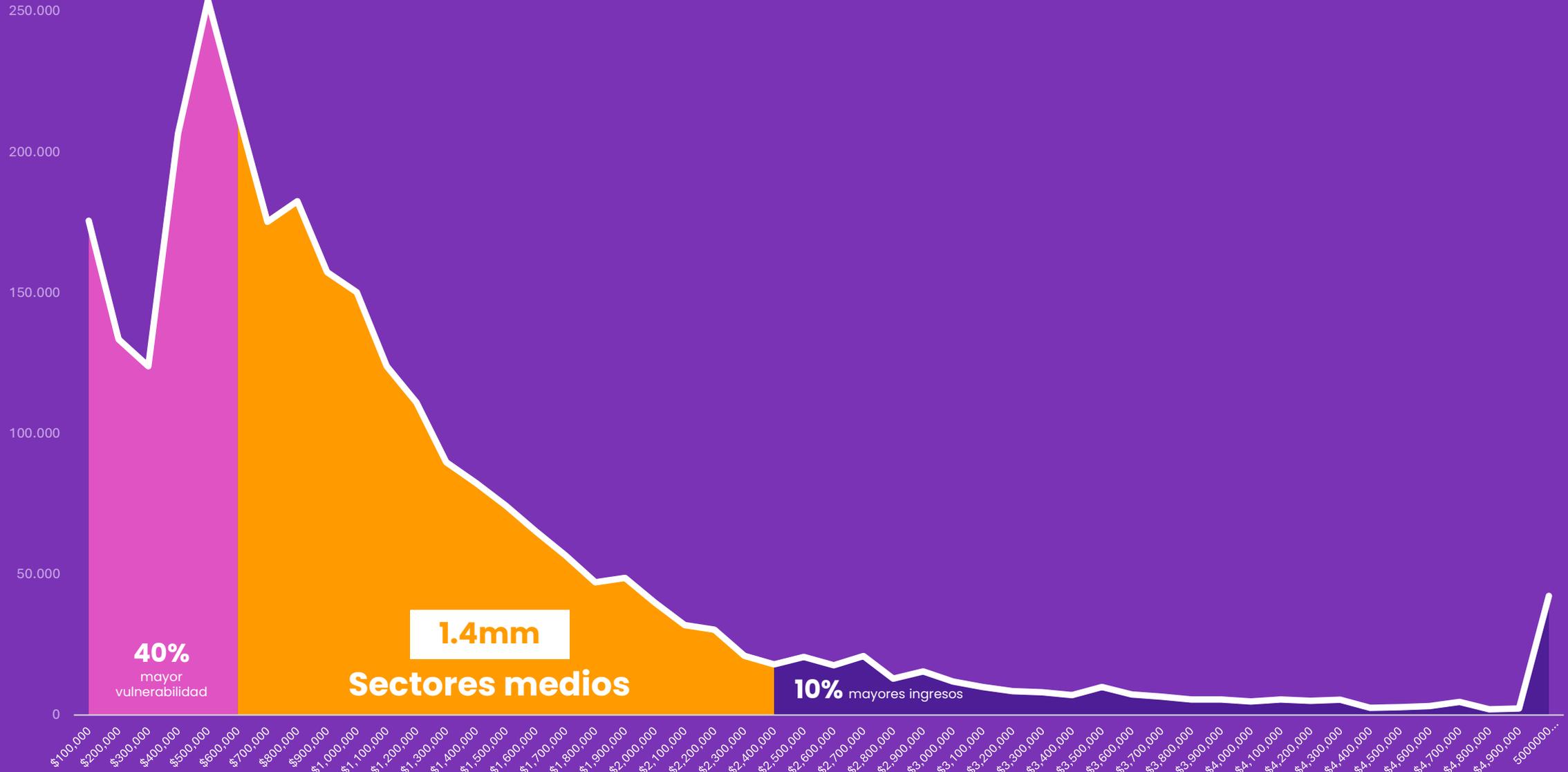


Nuestra Casa

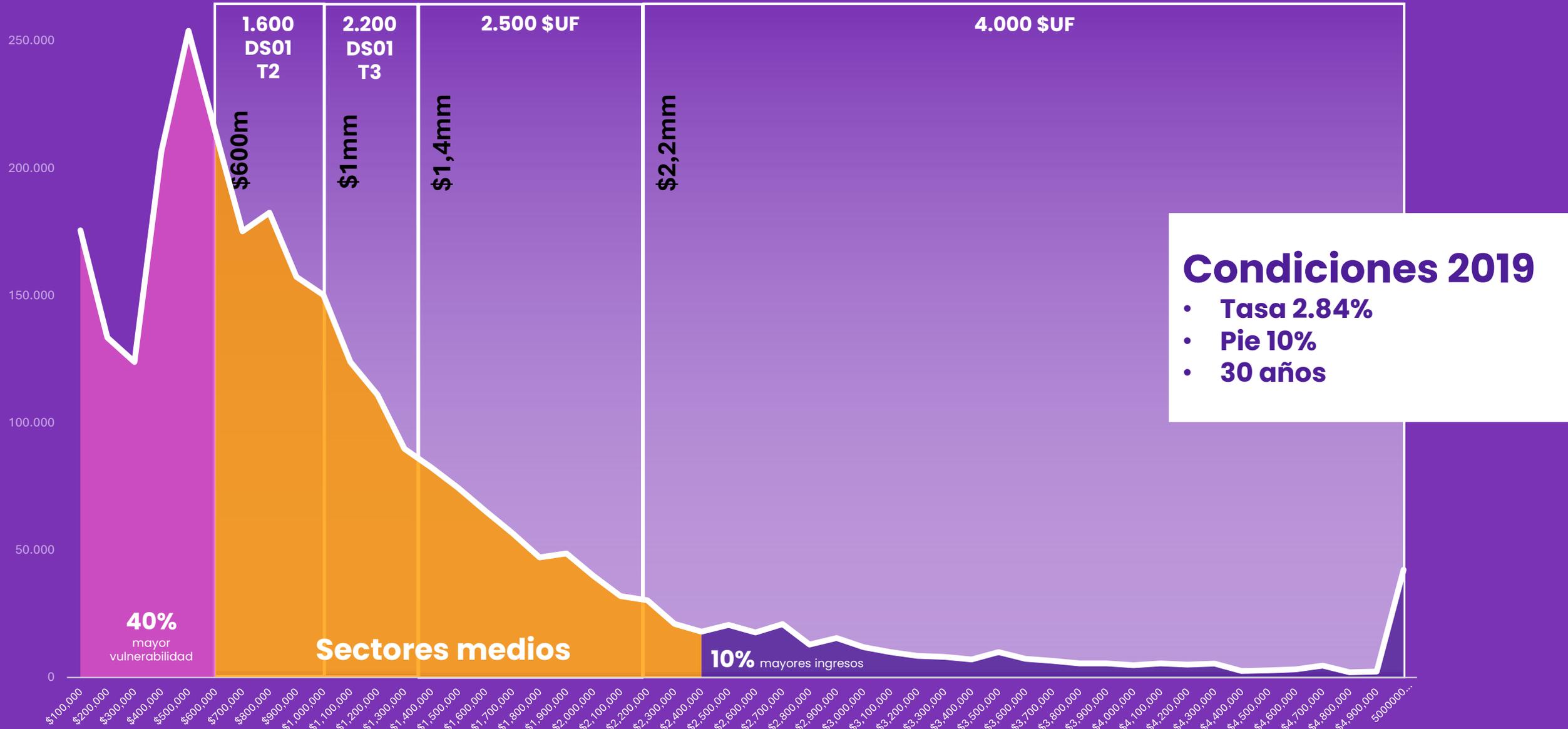


Nuestra Casa

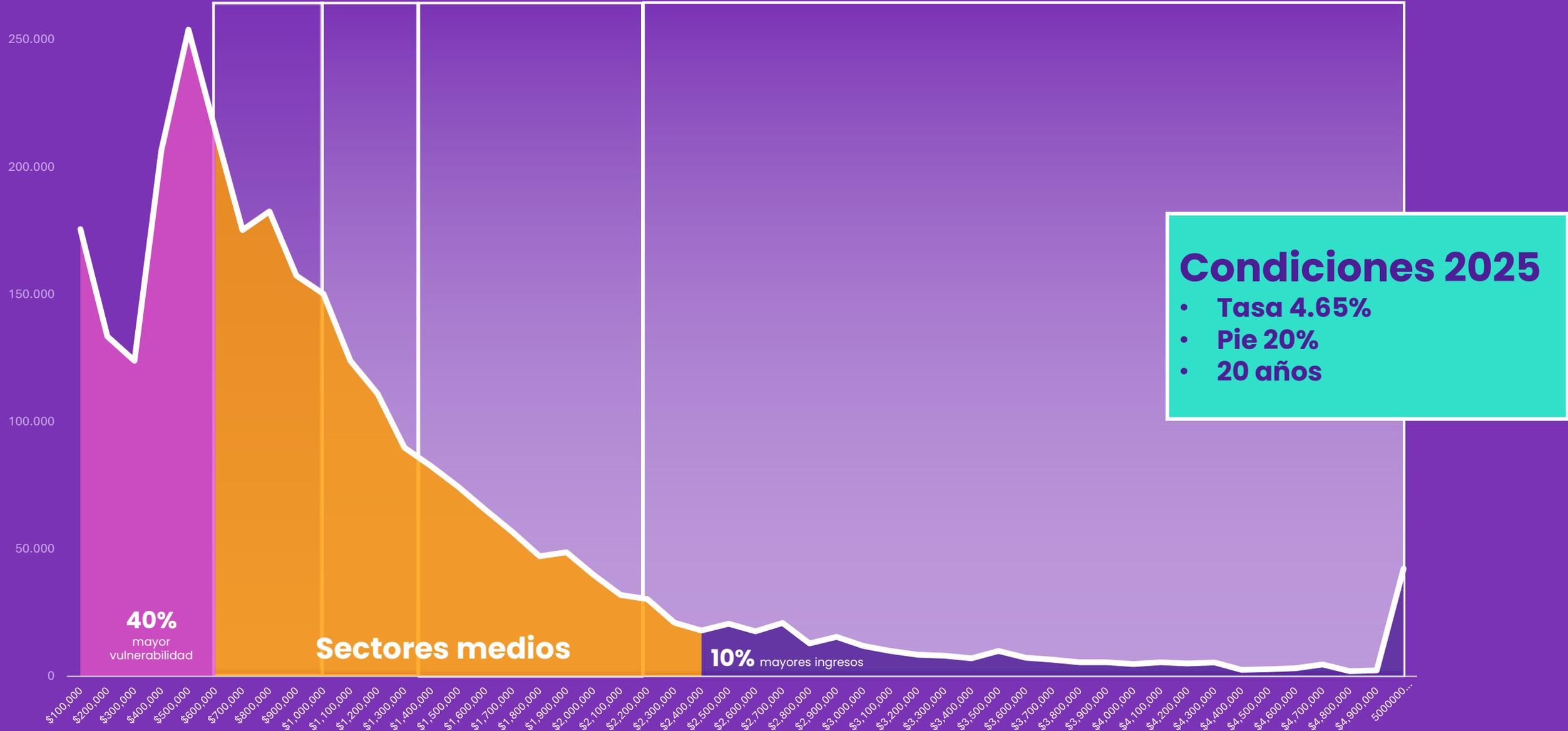
Distribución de ingresos de hogares no propietarios (ingreso autónomo)



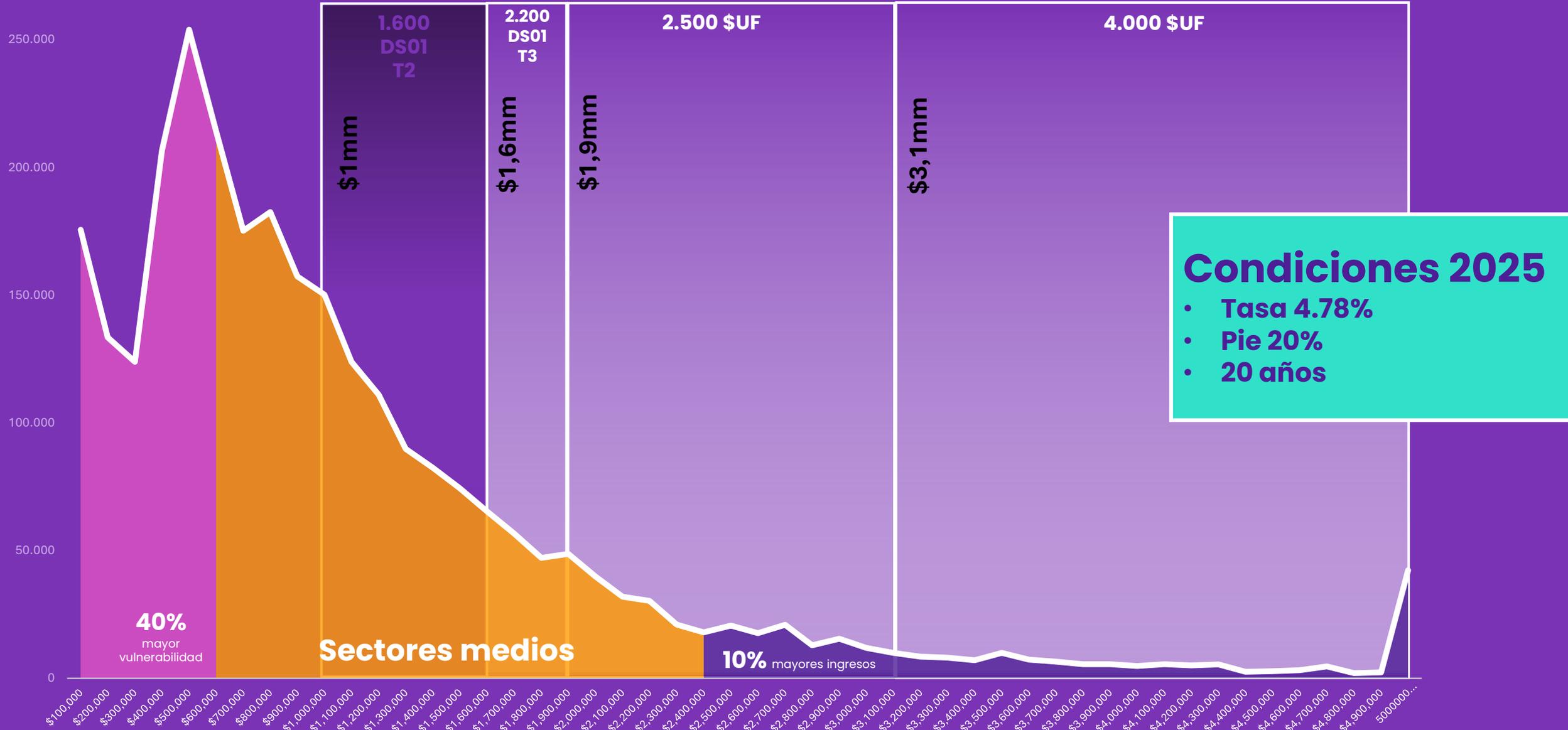
Nuestra Casa



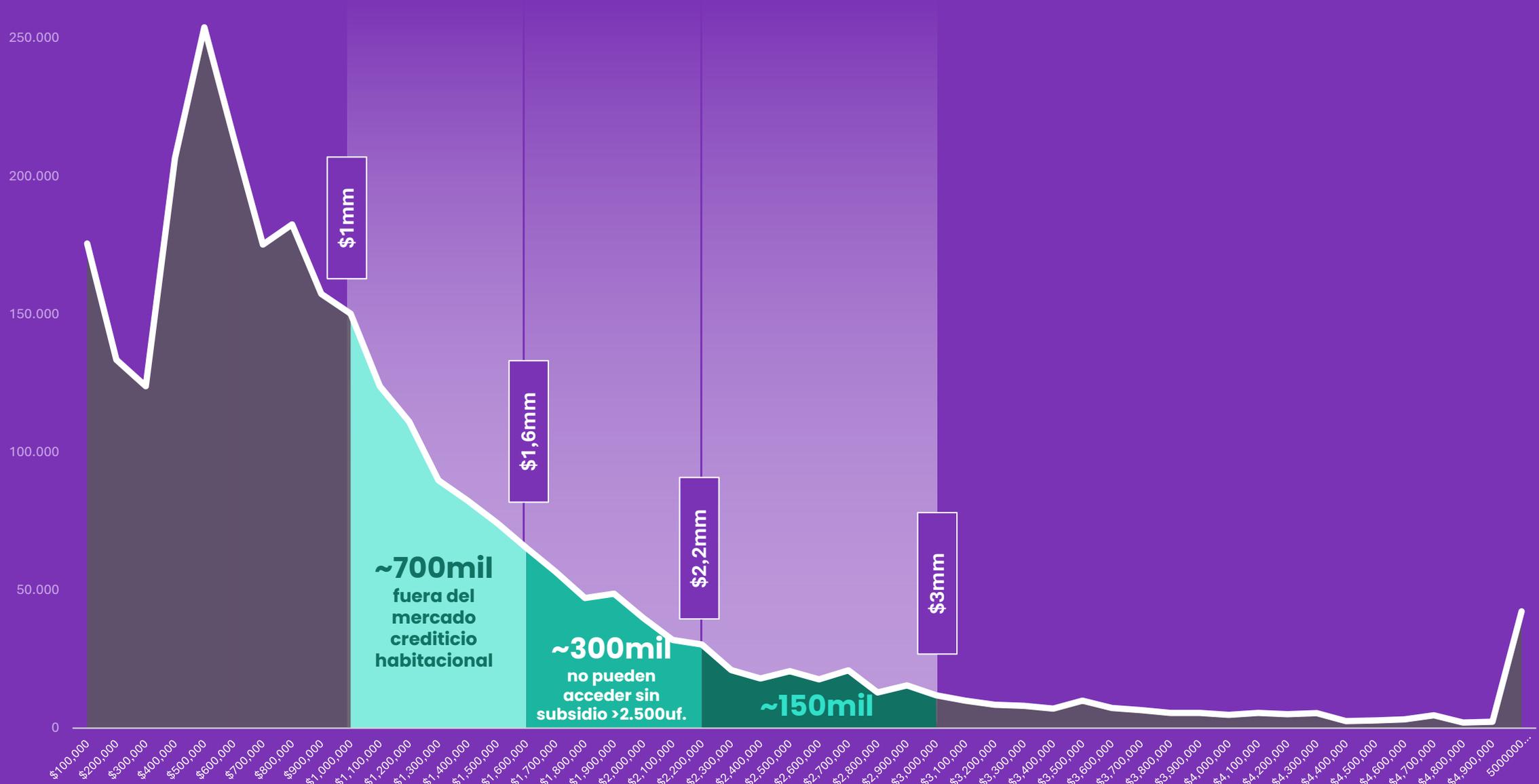
Nuestra Casa



Nuestra Casa



Nuestra Casa



Fuente: elaboración propia en base a CASEN 2022

Nuestra Casa

"... estamos ante una tormenta perfecta."

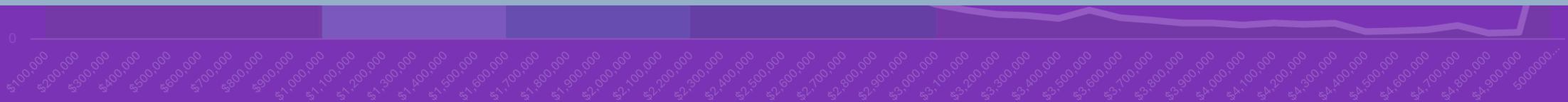


Fondo de Garantías para la Vivienda (FOGAVI)

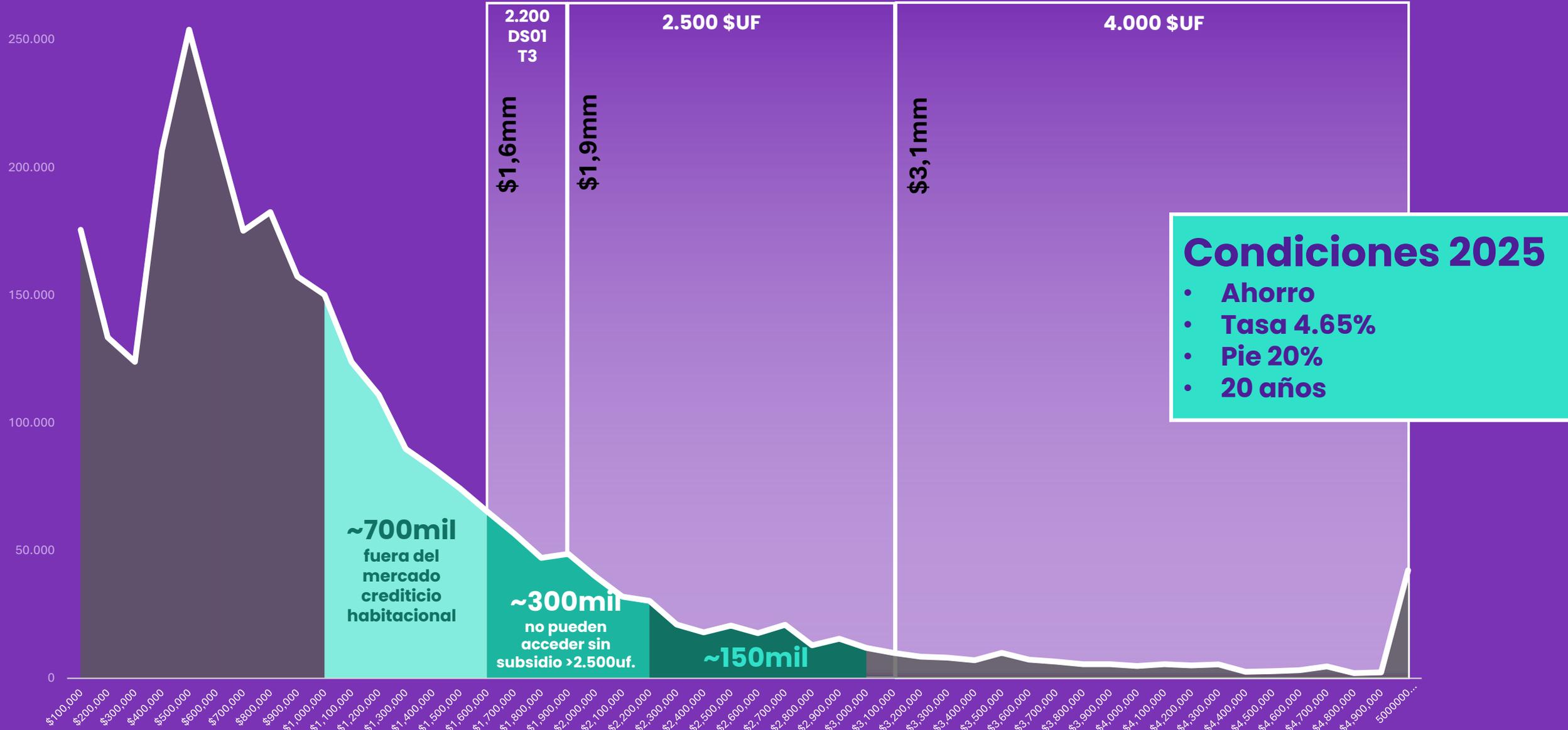
- Hasta ~40% de garantía para el crédito hipotecario.
- Para compra primera vivienda.
- Con reglas a bancos de tasa y años para obtener la garantía.
- Objetivo: -1,50% en la tasa y ampliación del período a 30 años.
- ~1.000 millones \$USD = ~10mil soluciones.

Otras medidas complementarias.

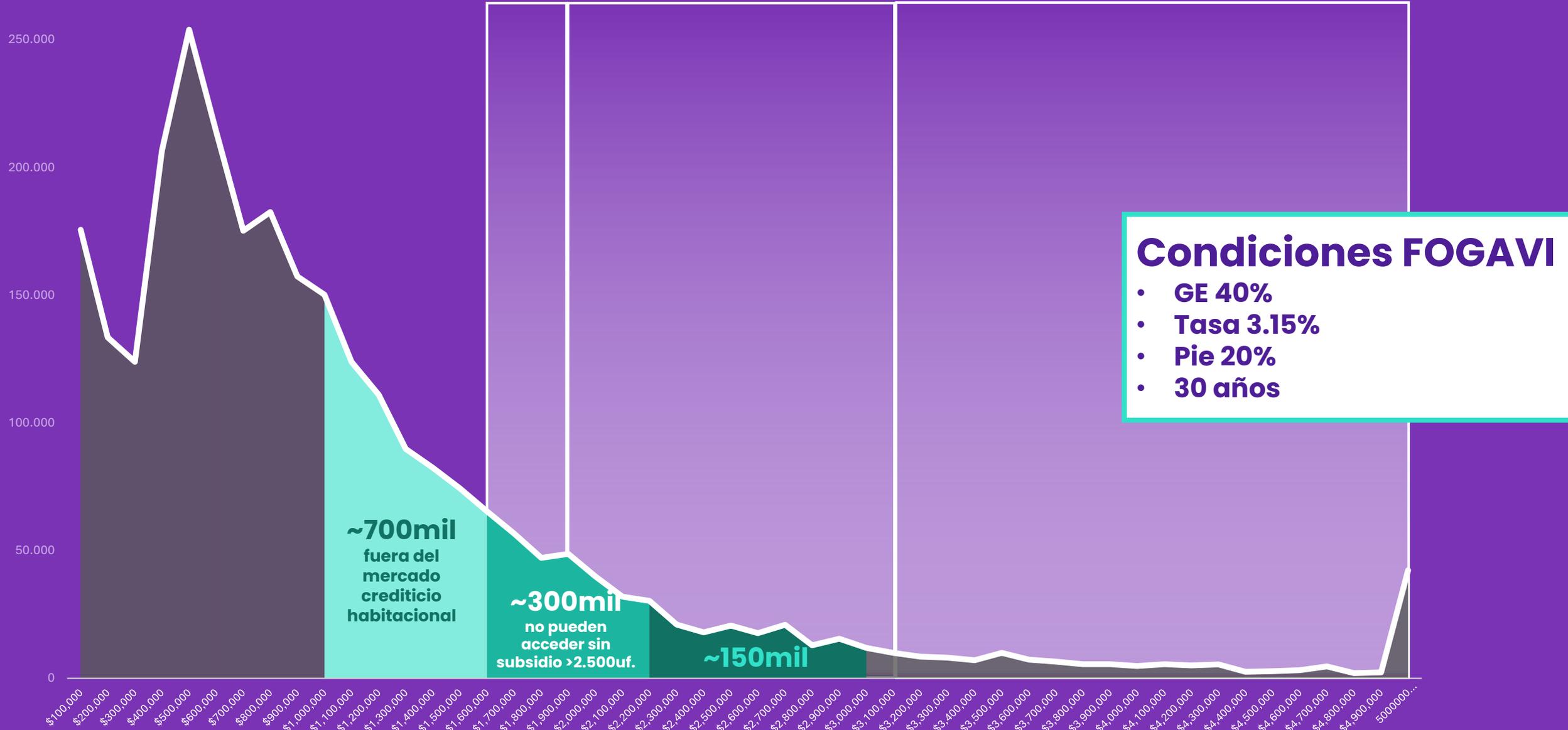
- La vivienda de interés público hasta 4.000uf.
- Podría acompañarse con un esquema de copropiedad



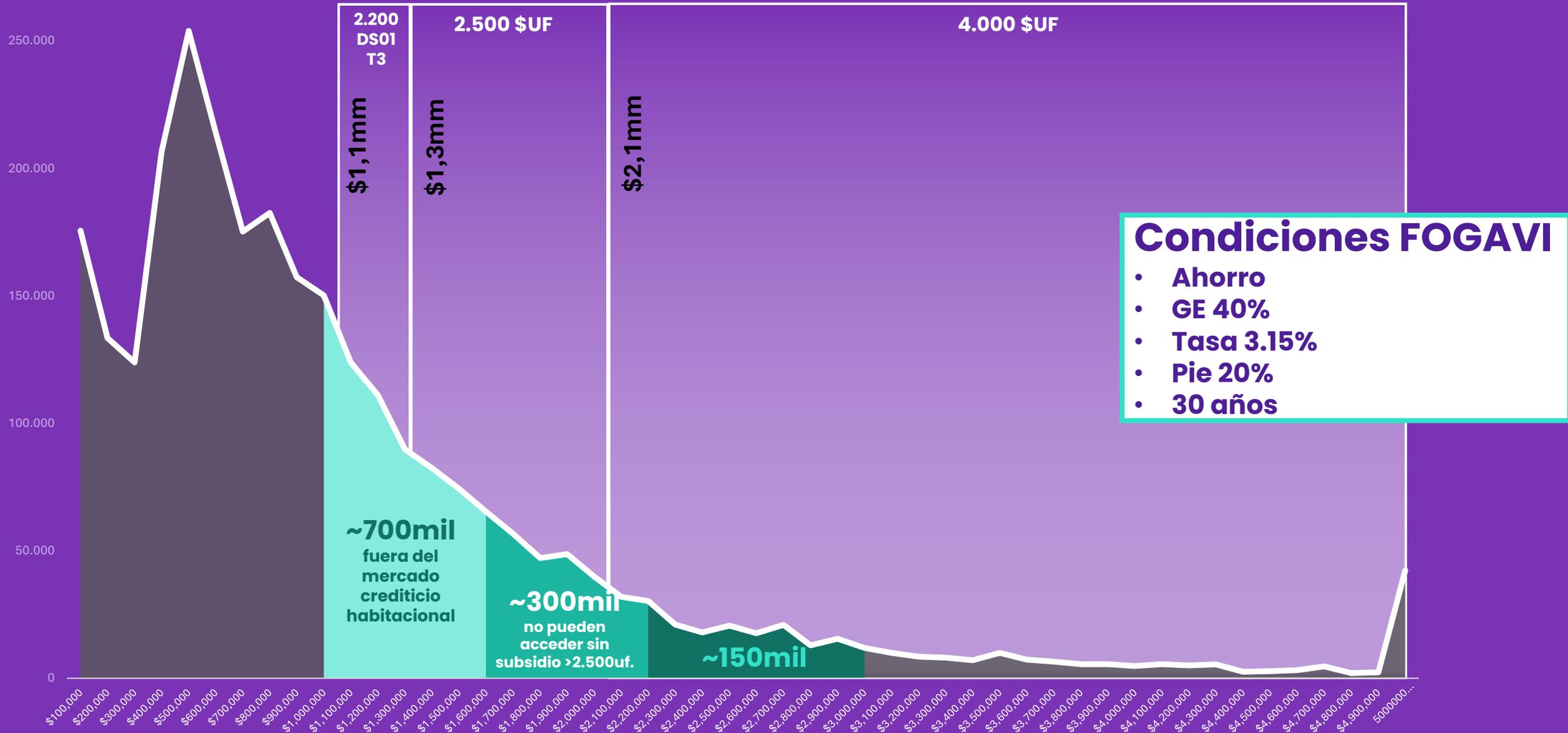
Nuestra Casa



Nuestra Casa



Nuestra Casa





1 Nuestra Casa

Acceso al crédito de los hogares de sectores medios.

2

Arriendo
Asequible

3

Polos de
Oportunidad

4

Zonas de
Emergencia

1

Nuestra
Casa



2
**Arriendo
Asequible**

Pilar de oferta de arriendo
como complemento y
transición a la vivienda en
propiedad.

3
Polos de
Oportunidad

4
Zonas de
Emergencia

Seguridad para la Vivienda

+827mil

hogares en
fragilidad habitacional.

~250mil

hogares con
tenencia insegura

~700mil

hogares que el arriendo
solución más idónea

~\$250mil

pesos en arriendo
buscando su vivienda propia



oferta de
arriendo

como un **complemento**

como una **transición**

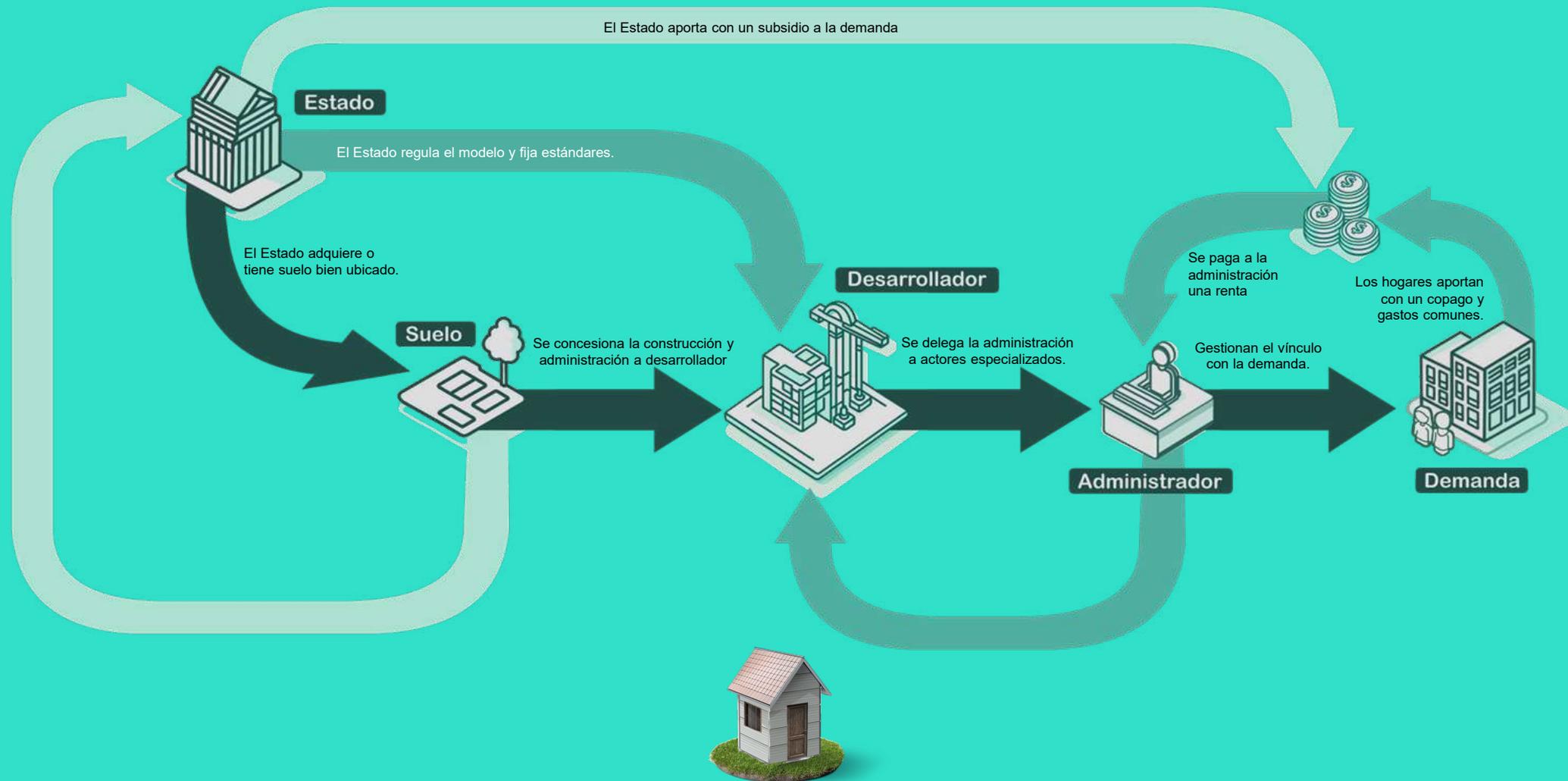
como **protección**

**¿Cómo aumentar la oferta de arriendo,
que responda en escala y precio a esta
demanda, sin desviar recursos públicos
para la vivienda en propiedad?**



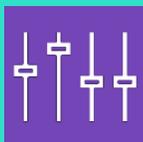
Seguridad para la Vivienda

Concesiones de vivienda en arriendo



Seguridad para la Vivienda

Concesiones de vivienda en arriendo



Evaluamos distintas combinatorias de variables en suelos pericentrales.



Se equilibran los intereses de la inversión con el bien público.



Multiplica el impacto de los recursos públicos 2.4x, apalancando recursos privados.



La escalabilidad y un modelo de renta, abre una puerta al mercado de capitales.



Se aprovecha una institucionalidad robusta en Chile, como las concesiones.



260mil

**hogares
en las 10 ciudades
declaran optar por
el arriendo.**

1

Nuestra
Casa



2
**Arriendo
Asequible**

Pilar de oferta de arriendo
como complemento y
transición a la vivienda en
propiedad.

3
Polos de
Oportunidad

4
Zonas de
Emergencia

1

Nuestra
Casa

2

Arriendo
Asequible



3

Polos de
Oportunidad

Modelos normativos y de
gestión para aprovechar el
suelo que tenemos.

4

Zonas de
Emergencia

Polos de Oportunidad

Regeneración de barrios conectados

Desarrollo en suelo residencial estratégico

Desarrollo de infraestructura urbana

Desarrollo en torno a ejes de transporte



Estrategia

Cambios normativos y legislativos

Programa de desarrollo zonas de oportunidad

Plan de microdensificación

Polos de Oportunidad

Regeneración de barrios conectados

Desarrollo en suelo residencial estratégico

Desarrollo de infraestructura urbana

Desarrollo en torno a ejes de transporte



Estrategia

Cambios normativos y legislativos

Programa de desarrollo zonas de oportunidad

Plan de microdensificación

Polos de Oportunidad

Regeneración de barrios conectados



Fuente: Consolida, proyecto construido.



Proyecto ganador Reto Vivienda Industrializada - Cintaxis.



Fuente: Consolida, proyecto en construcción.



i6 | 2016 | 2017 EL MERCURIO

emprendedores INNOVACIÓN

CONVOCATORIA DE LA CÁMARA DE LA CONSTRUCCIÓN, DÉFICIT CERO Y EL MINVU:

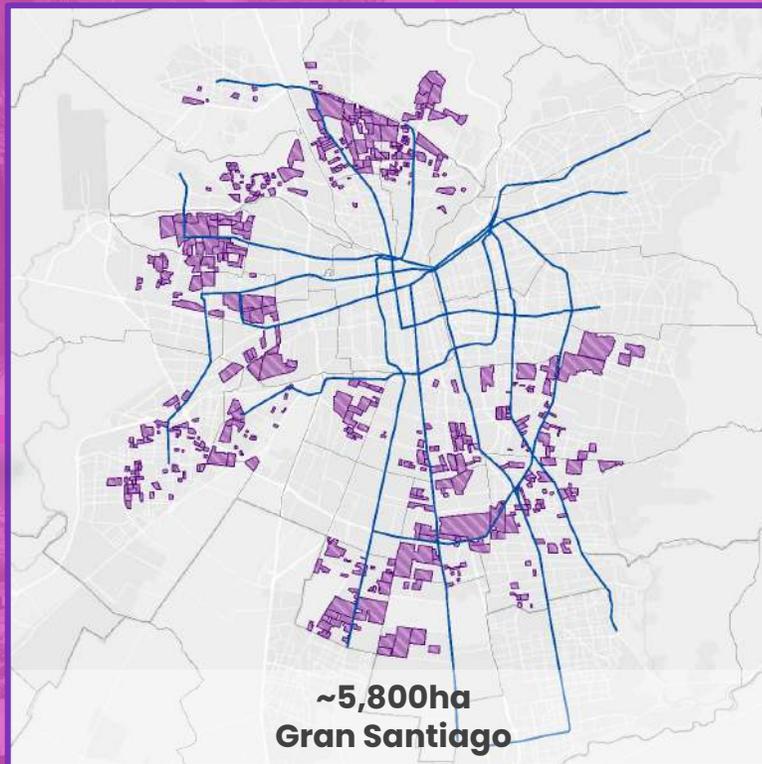
Convocatoria de innovación abierta busca hacer frente al déficit habitacional

El proyecto apunta a instalar capacidades en el sector para que, a través de construcciones industrializadas, se puedan entregar mejores condiciones de vida a quienes hoy están hacinados o allegados, sin sacrificar sus redes familiares, sociales y laborales.

MARIEL FERRÁNDEZ R.

Polos de Oportunidad

Regeneración de barrios conectados



Gran Stgo + Gran Valpo + Gran Concepción
X 3 pisos.

+540mil

potenciales soluciones
en barrios bien conectados

¿por qué no se ha
aprovechado?

El proyecto apunta a instalar capacidades en el sector para que, a través de construcciones industrializadas, se puedan entregar mejores condiciones de vida a quienes hoy están hacinados o allegados, sin sacrificar sus redes familiares, sociales y laborales.

MARIEL FERNÁNDEZ R.

Polos de Oportunidad

Desarrollo de infraestructura urbana



+35k Ha

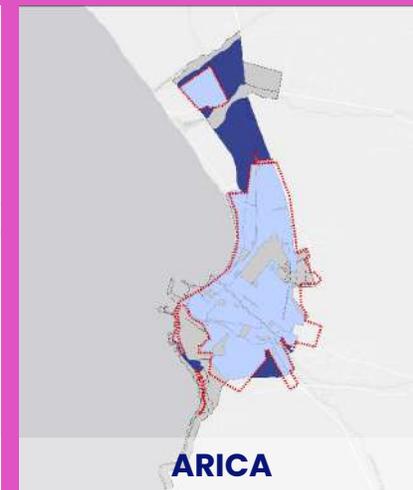
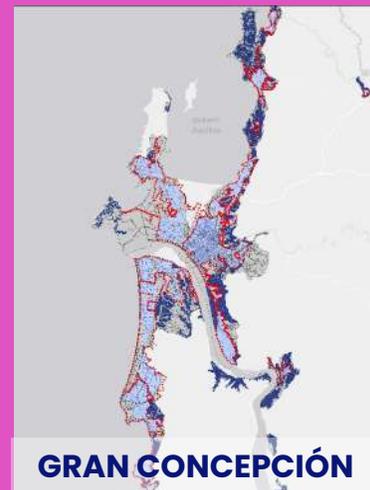
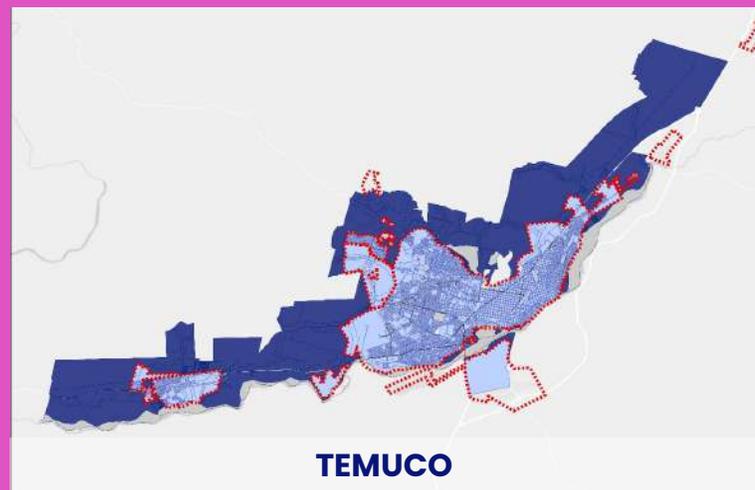
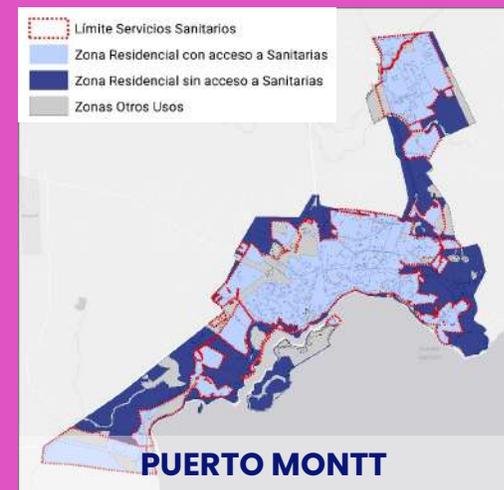
- Urbanas y residenciales
- Sin acceso a agua potable
- En 10 ciudades claves.

Cabida densidad baja

~800m viviendas

Cabida densidad promedio

+4.5mm viviendas



Polos de Oportunidad

Desarrollo de suelo residencial estratégico



+2.800 Ha

- Suelos urbanos y residenciales.
- Suelos eriazos y blandos.
- Superiores a 5 hectáreas.
- Valor suelo < 6uf/m²

256mil

Potencial habitacional

67%

sin acceso a serv. sanitarios



Oportunidad PUH Alto Molle, Alto Hospicio

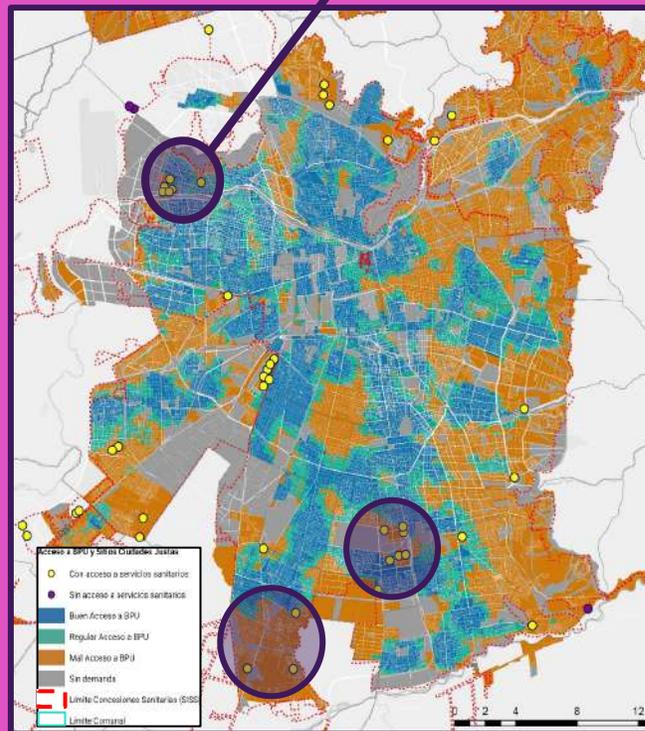


280 ha



65 ha.
14mil viv.
L7

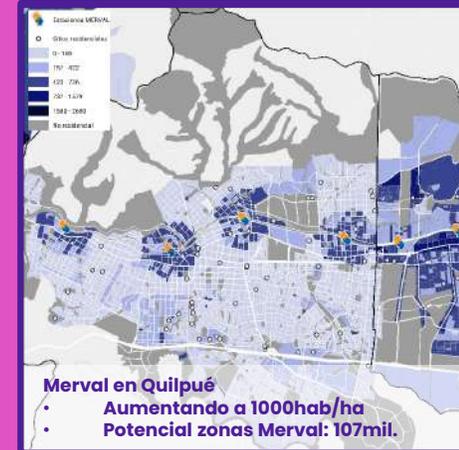
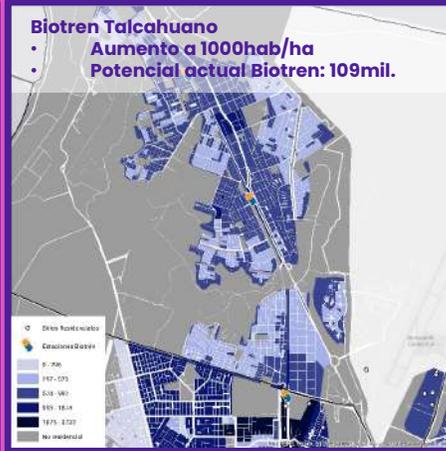
Oportunidad PUH Extensión Poniente, Renca



- Acceso a BPU y Serv. Ciudad de Justicia
- Con acceso a servicios sanitarios
 - Sin acceso a servicios sanitarios
 - Buen Acceso a BPU
 - Regular Acceso a BPU
 - Mal Acceso a BPU
 - Sin demanda
 - Límite Concesionario Sanitario (SIS)
 - Límite Comunal

Polos de Oportunidad

Desarrollo orientado al transporte



Polos de Oportunidad

Desarrollo orientado al transporte



+5.5 millones de viviendas
Impacto potencial de desarrollar en torno al transporte (1000hab/ha) en Gran Santiago, Gran Concepción y Gran Valparaíso.

Polos de Oportunidad

Regeneración de barrios conectados

Desarrollo en suelo residencial estratégico

Desarrollo de infraestructura urbana

Desarrollo en torno a ejes de transporte



Estrategia

Cambios normativos y legislativos

Programa de desarrollo zonas de oportunidad

Plan de microdensificación

Estrategia para los Polos de Oportunidad



1

**CAMBIOS LEGISLATIVOS
Y NORMATIVOS.**

2

**PLAN DE
MICRODENSIFICACIÓN**

3

**PROYECTOS DESARROLLO
ZONAS DE OPORTUNIDAD**

Estrategia para los Polos de Oportunidad



CAMBIOS LEGISLATIVOS Y NORMATIVOS.

Aprobación Proyecto de Ley de Agilización de Instrumentos de Planificación.

- Agiliza cambios en planes reguladores.
- Permite cambios intercomunales se apliquen a comunales.

Implementar normas intercomunales de densidad mínima en troncales de transporte.

Cambios a la ley de “pequeña propiedad raíz” (2.695) para incorporar operaciones sitios en procesos de regularización.

Cambios a la ley de Servicios Sanitarios (18.902) para que la SISS pueda ampliar los territorios operacionales de manera más rápida.



PLAN DE MICRODENSIFICACIÓN



PROYECTOS DESARROLLO ZONAS DE OPORTUNIDAD

Estrategia para los Polos de Oportunidad

1

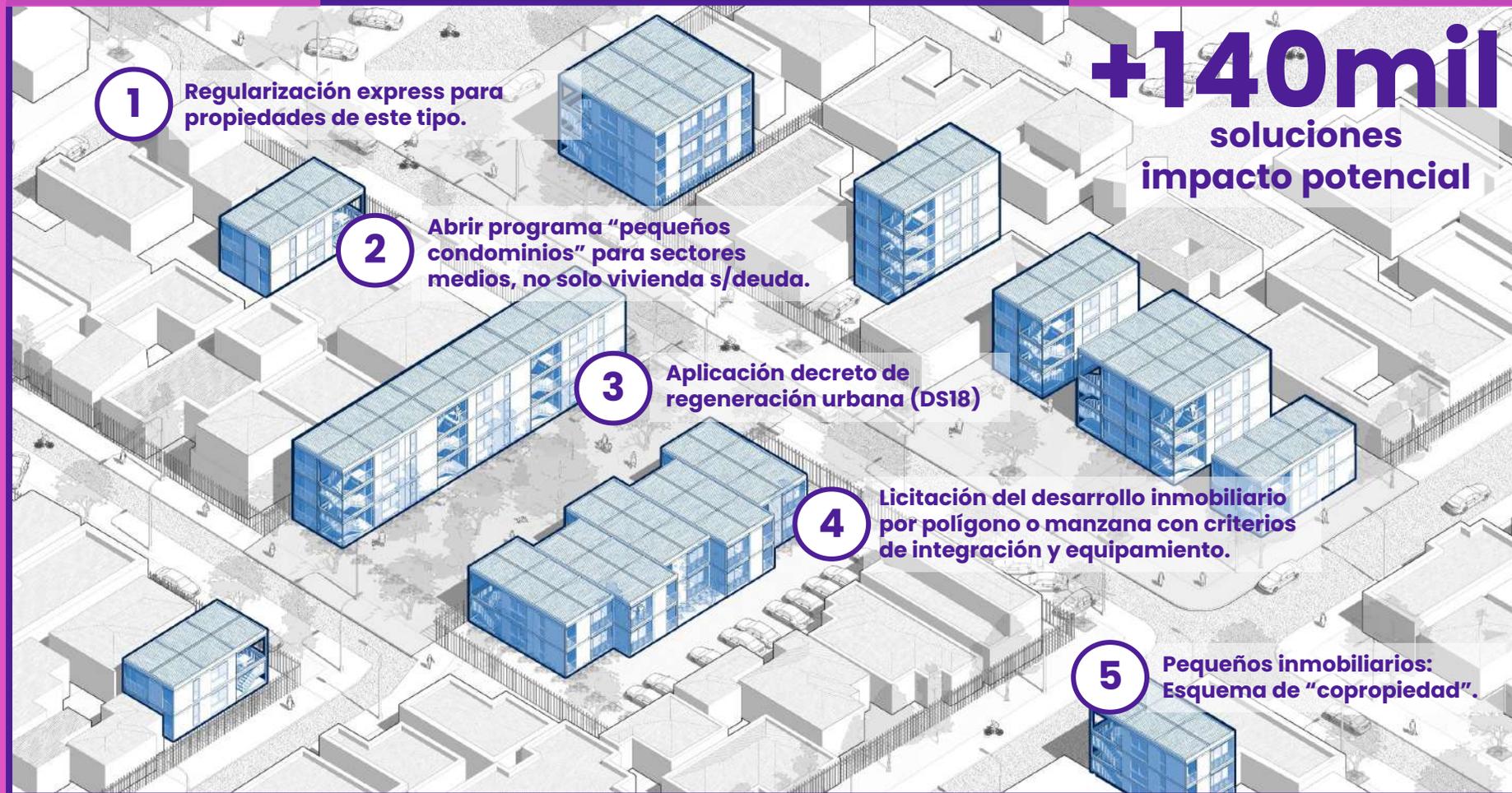
CAMBIOS LEGISLATIVOS Y NORMATIVOS.



PLAN DE MICRODENSIFICACIÓN

3

PROYECTOS DESARROLLO ZONAS DE OPORTUNIDAD



Estrategia para los Polos de Oportunidad

1

CAMBIOS LEGISLATIVOS
Y NORMATIVOS.

2

PLAN DE
MICRODENSIFICACIÓN



PROYECTOS DESARROLLO
ZONAS DE OPORTUNIDAD



Villa Panamericana | Fuente: ArchDaily



Proyecto Consorcio TECHO Santa Teresa | Premio Aporte Urbano



Estrategia para las Polos de Oportunidad

1

CAMBIOS LEGISLATIVOS Y NORMATIVOS.

2

PLAN DE MICRODENSIFICACIÓN



PROYECTOS DESARROLLO ZONAS DE OPORTUNIDAD



1

Nuestra
Casa

2

Arriendo
Asequible



3

Polos de
Oportunidad

Modelos normativos y de
gestión para aprovechar el
suelo que tenemos.

4

Zonas de
Emergencia

1
Nuestra
Casa

2
Arriendo
Asequible

3
Polos de
Oportunidad


4
Zonas de
emergencia

Zonas de emergencia habitacional

~70% de la demanda social por vivienda se concentra en 10 ciudades (67 comunas).

A la luz de la experiencia de los planes de reconstrucción post catástrofes (PRBC18, PRES, PRU).

Se propone crear la figura de **“zonas de emergencia habitacional”**, que contarán con facultades que agilizan el desarrollo de proyectos.

Implica un cambio legislativo a la ley de integración social y urbana (21.450).



- Igualar “decreto zonas afectadas por catástrofe” para la agilización de proyectos de viviendas de interés público.
- Habilitación normativa cuando se trate de proyectos de vivienda para esta demanda.
- Apoyo en capacitación y gestión a las direcciones de obra, servius y equipos municipales en la postulación y revisión de proyectos.
- Plan de inversión de infraestructura, equipamiento y vivienda para obtener RS a la cartera de proyectos.
- Elaboración de plan de desarrollo de infraestructura, vivienda y equipamiento.
- Metodología de evaluación social simplificada, con RS para la cartera de proyectos del plan.



1

Nuestra
Casa

2

Arriendo
Asequible

3

Polos de
Oportunidad

4

Zonas de
emergencia





100 x 10000 x 10

Antes de los primeros 1.000 días de un próximo gobierno, tenemos que generar más de 100mil soluciones anuales y levantar una inversión privada superior a 100 millones de \$UF.



100 x 10000 x 10



5

decisiones
2025-2026





- 1 FOGAVI:** Creación de un fondo de garantías para la vivienda que alcance al 40% de créditos hipotecarios para la primera vivienda.
- 2 Concesiones de vivienda en arriendo:** Licitación de un proyecto de concesiones en suelos de comunas con alta demanda social por vivienda.
- 3 Aprobar proyecto de ley** que agiliza la actualización de los instrumentos de planificación territorial.
- 4 Zonas de emergencia habitacional:** Incorporación de estas dentro de la ley de integración social y urbana.
- 5 Zonas de Oportunidad:** Creación de programa para el desarrollo de proyectos que aprovechen el suelo disponible.

decisiones
2025-2026



100 x 10000 x 10

En Chile

el futuro es con casa



Muchas gracias!

